



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

juni 2013

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Prijsonwikkeling	5
Verschillen naar woningtype	8
Iets minder verkopen	10
Aanbod van koopwoningen	13
Betalingsachterstanden	15
Voortgaande discussies en nieuwe maatregelen	16
Regionale prijsverschillen	20
Grafieken	24
Kerngegevens	26
Colofon	27

Rabobank Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobank.com/economie

Afsluitdatum: 3 juni 2013

Samenvatting en conclusies

De afgelopen maanden stegen de prijzen van bestaande koopwoningen, maar de maandelijkse groeicijfers van februari (+2,1%) en maart (+0,1%) waren te gering om de daling van januari (-2,9%) teniet te doen. Gemiddeld over het eerste kwartaal daalden de prijzen van bestaande koopwoningen (PBK-index) uiteindelijk met 2,3% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het tweede kwartaal van 2013 is trouwens minder goed begonnen: in april namen de prijzen met 1,4% af ten opzichte van maart. Er zijn iets minder woningen verkocht in het eerste kwartaal van 2013 (23.090) dan in het eerste kwartaal van 2012 (23.951).

De ontwikkelingen in de afgelopen maanden moeten worden beoordeeld tegen de achtergrond van nieuw ingevoerde fiscale regelgeving per 1 januari 2013. Hierdoor zijn de kredietregels op de woningmarkt significant aangepast met aanzienlijke effecten op prijzen en transactie-aantallen. Om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen, moeten nieuwe hypotheekleningen of de extra hypotheeksom minimaal 100% annuïtair worden afgelost. Hierdoor kunnen huishoudens maximaal 9% minder lenen tegen dezelfde hypotheeklasten dan voor 1 januari van dit jaar. Verder heeft het Nibud de hypotheeknormen naar beneden bijgesteld omdat wordt uitgegaan van een koopkrachtdaling, waardoor de maximale hypotheek met ongeveer 4% daalt. Hierdoor is het maximale negatieve prijseffect door markthervormingen en verstrekkingsvoorwaarden 13%. De verwachting was daarom dat de markt in het eerste kwartaal van 2013 flink zou krimpen. Uiteindelijk is er slechts sprake van een geringe krimp in aantal verkopen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2012.

De crisis heeft niet op alle woningmarktsegmenten dezelfde impact. De prijs van de dure vrijstaande woningen daalde vanaf het vierde kwartaal van 2008 het meest (-22%) en die van tussenwoningen het minst (-16%). Uit onze regionale analyse blijkt verder dat vooral grote woningen in gemeenten met minder natuur, meer horizonvervuiling en een relatief krappe woningmarkt worden getroffen door de crisis op de woningmarkt. Wellicht door de prijsdaling neemt het aandeel van vrijstaande woningen in de verkoop al jaren gestaag toe, terwijl het aandeel appartementen daalt.

Bodem in zicht

Als wordt gekeken naar veel langetermijnindicatoren, zoals de betaalbaarheid en woonquote, dan blijkt dat woningen voor starters relatief goed betaalbaar zijn. In reële termen zijn koopwoningen gemiddeld genomen meer dan 30% goedkoper. Zelfs als rekening wordt gehouden met veranderingen in beleid en verstrekkingsnormen kunnen starters meer 'woning' kopen dan voor 2008. Dat dit nog niet gebeurt, is deels te verklaren vanuit onzekerheid over de economische situatie, de zeer recente beleidsdisussies en het feit dat huizenprijzen altijd de neiging hebben om extremer te reageren dan volgens fundamentele principes is gerechtvaardigd. De betaalbaarheid op lange termijn en de stabilisatie van de transactieaantallen doen vermoeden dat de bodem in zicht is. Dit laat natuurlijk onverlet dat een voortkwakkelende economie en oplopende werkloosheid geen goed nieuws zijn voor herstel op de woningmarkt.

Samenvatting en conclusies

De afnemende daling van het aantal transacties tot bijna een stabilisatie en de recente geringe maandelijkse prijsstijgingen geven evenwel aanleiding om over marktherstel te filosoferen. In ons vorige Kwartaalbericht ([februari 2013](#)) gaven wij al aan dat marktherstel op de middellange termijn realistisch is. Allereerst zal het herstel een gezicht krijgen in stabiele verkoopaantallen en dalende verkooptijden; pas daarna kan er een periode van prijsstabilisatie optreden. Wij denken dan aan 2014.

Discussies over de woningmarkt

Ondanks de oproep van het kabinet om rust op de woningmarkt, is er in de eerste maanden van 2013 volop gediscussieerd. In februari is een nieuw woonakkoord gesloten, naar aanleiding van een CDA-motie in de Eerste Kamer. Hierin is het kabinet gevraagd om de consequenties te onderzoeken van het niet volledig aflossen van hypotheek en de mogelijkheden te verkennen om de aflossing over een langere termijn dan de nu gebruikelijke dertig jaar te spreiden, bijvoorbeeld 35 jaar. Minister Blok heeft daarvoor een uitgewerkt voorbeeld naar de Eerste Kamer opgestuurd van een hypotheek waarin de verplichte annuïteitenhypotheek wordt gecombineerd met een tweede aflossingsvrije hypotheek van maximaal 50% van de waarde van de woning. De rente over deze tweede hypotheek is echter niet aftrekbaar. Huishoudens zouden voor deze hypotheek kunnen kiezen omdat hierdoor de maandlasten gedurende dertig jaar lager uitvallen.

De Tweede-Kamercommissie Huizenprijzen beschrijft in haar in april gepresenteerde onderzoek de situatie op de koopwoningmarkt vanaf 1995. Over de gehele periode stimuleerde de overheid het eigenwoningbezit. De commissie geeft aan dat in de jaren negentig producten op de markt zijn gekomen waarmee het voordeel van de hypotheekrenteaftrek werd gemaximaliseerd. De Rabo-economen wijzen erop dat dit slechts één van de factoren is die hebben geleid tot een huizenprijsstijging. Ook blijkt uit een internationale vergelijking van de Rabo-onderzoekers dat de prijsstijgingen over de hele periode vanaf 1995 tot heden hier in vergelijking met andere landen relatief beperkt zijn geweest, met uitzondering van 1995-2000. Een van de aanbevelingen van de commissie is een grotere rol voor de private huursector. Deze sector moet een aantrekkelijk alternatief worden om beter te kunnen inspelen op de veranderde woonwensen en de flexibiliserende arbeidsmarkt. Ook Rabobank is voorstander van groei van deze sector.

Paul de Vries
Vries.P@rn.rabobank.nl
030 – 213 0172

Prijzontwikkeling

Het eerste kwartaal van 2013 was er voor wat betreft de prijsontwikkeling een met twee gezichten. Positief waren de laatste twee maanden van het kwartaal. In januari daalde de prijs sterk (-2,9%), maar in februari (+2,1%) en maart (+0,1%) stegen de prijzen ten opzichte van de voorgaande maand. Gemiddeld over het eerste kwartaal zijn de prijzen van bestaande koopwoningen (PBK-index) daardoor met 2,3% gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal (figuur 1). Het tweede kwartaal is met een prijsdaling begonnen. De prijzen in april lagen 1,4% lager dan die van maart. Ten opzichte van een jaar eerder bedraagt de prijsdaling 7,6%. Sinds het begin van de financiële crisis in augustus 2008 zijn de woningprijzen in nominale termen met 19% gedaald en terug op het niveau van het voorjaar van 2003 (figuur 2).

Wel of geen prijsstabilisatie?

De prijsstabilisatie in de laatste twee maanden van het eerste kwartaal geeft reden voor positieve berichten, zeker in combinatie met het signaal van de Hypotheker en de Hypotheekshop (Het Financieele Dagblad, 22 april). Zij geven aan dat er een stijging is van het aantal klanten dat serieus informatie inwint over het kopen van een woning. Wij beoordelen dit signaal als positief voor de woningmarkt, maar niet meteen als het startpunt van een stabilisatie van de woningprijzen. Ook het CPB¹ gaat ervan uit dat de woningprijs dit jaar nog onder druk blijft staan, maar dat de prijzen volgend jaar of het jaar erna voorzichtig kunnen stijgen². Datzelfde schrijft kredietbeoordelaar Fitch³. Zij gaat ervan uit dat de prijsdaling op de Nederlandse woningmarkt niet verder versnelt en mogelijk volgend jaar stabiliseert. Fitch legt daarbij een direct verband tussen de verwachte prijsstabilisatie en de weggenomen onzekerheid over nieuwe hervormingen door de introductie van de nieuwe wetgeving per 1 januari 2013. Standard & Poor's⁴

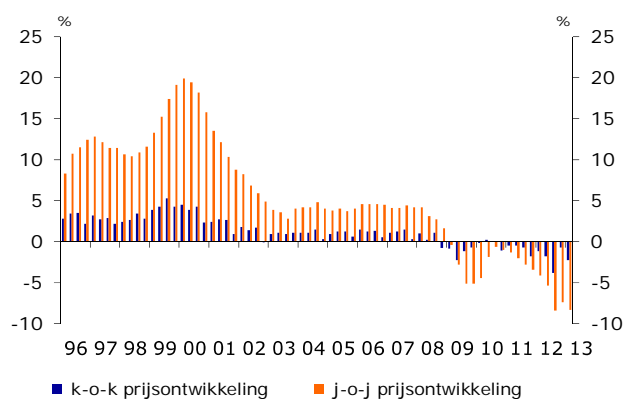
¹ CPB (April 2013), Centraal Economisch Plan 2013, blz 42 en 43

² Voor BNR Radio (24 april) zegt Coen Teulings, scheidend directeur van het Centraal Planbureau, dat hij voorziet dat volgend jaar of het jaar daarna de prijzen weer 'zachtjes omhoog' zullen gaan.

³ Fitch, (11 April 2013) Major Dutch Banks' Exposure to Real Estate Lending

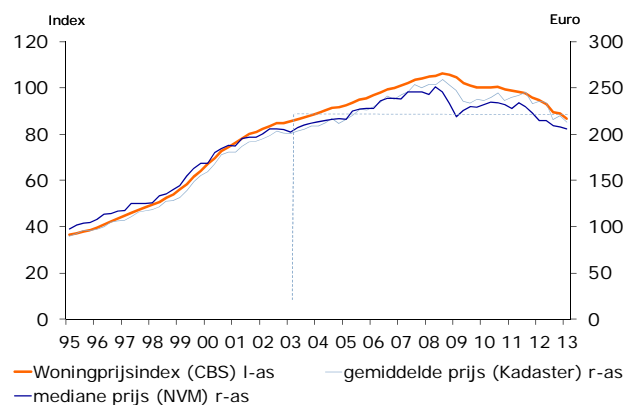
⁴ S&P, Recession Keeps House Prices In The Dumps In Most European Markets, 29/4/13

Figuur 1: Prijsmutaties



Bron: CBS

Figuur 2: Prijzontwikkeling



Bron: CBS

Prijzontwikkeling

verbindt de werkloosheid en de onzekerheid over de pensioenen met de ontwikkelingen op de woningmarkt. S&P voorziet voor 2013 een prijsdaling van 5,5%, gevolgd door een daling van slechts 1% in 2014. Daarna zullen de prijzen stabiliseren.

Wij vinden het te vroeg om over marktherstel of prijsstabilisatie te praten op basis van de meest recente ontwikkelingen. Zeker nu de prijsstijgingen van februari (2,1%) en maart (0,1%) gevolgd zijn door een prijsdaling in april van 1,4%. De gunstige cijfers van het eerste kwartaal kunnen zijn veroorzaakt doordat kopers en verkopers anticipeerden op de maatregelen van het kabinet die per 1 januari 2013 zijn ingevoerd. Vanaf dit jaar is de hypotheekrenteaf trek –voor nieuwe hypotheek– beperkt tot annuïtaire hypotheek die binnen dertig jaar worden afgelost. Als de koopovereenkomst voor 1 januari 2013 was getekend, maar de daadwerkelijke verkoop in het eerste kwartaal plaatsvond, dan kon echter onder de oude voorwaarden een hypotheek worden genomen. Het is mogelijk dat de statistieken van het eerste kwartaal hierdoor relatief positief kleuren.

Wanneer dan wel prijsstabilisatie?

De prijsontwikkeling van de afgelopen jaren werd stevig beïnvloed door de reactie van woonconsumenten op de verslechterde economische situatie, de weinig rooskleurige arbeidsmarktontwikkelingen en de voortdurende discussie over de hervormingen van de hypotheekrenteaf trek. Hierdoor konden de woningprijzen waarschijnlijk nog verder dalen dan op basis van fundamente⁵ kan worden aangenomen. We weten dat bij prijsontwikkeling op de woningmarkt, ook de Nederlandse woningmarkt, altijd sprake is van 'overshooting' en 'undershooting'. Stemmingen van consumenten zijn nu eenmaal volatieler dan onderliggende 'fundamentals'. De historie leert dat woningen eerst te goedkoop moeten worden, voordat de markt weer kan aantrekken. De gerealiseerde 19% daling van de woningprijs vanaf 2008 tot en met april 2013 kan voor een zeer groot deel prima worden verklaard door de wijze waarop de Nederlandse woningmarkt functioneert. In ons Kwartaalbericht van februari 2013 concludeerden wij dat de feitelijke woningprijs, gegeven de regels op de woningmarkt, onder het langetermijnevenwicht ligt en dus dat de woningprijs op termijn kan aantrekken.

⁵ Fundamente van de woningprijsontwikkelingen zijn vooral de ontwikkeling van het inkomen en de rente

Prijsontwikkeling

Per 1 januari 2013 zijn de kredietregels op de woningmarkt echter significant aangepast met neerwaartse prijsdruk als gevolg. Door de nieuwe regels kunnen huishoudens, volgens schattingen van de Nederlandsche Bank, ongeveer 9% minder lenen tegen dezelfde woonlasten⁶. Op termijn zal deze beperking een drukkend effect krijgen op de woningprijzen van maximaal 9%, maar omdat de markt waarschijnlijk anticipeerde op deze aanpassing, kunnen de effecten al deels zijn vertaald in lagere prijzen. Dit neemt niet weg dat woonconsumenten nog moeten wennen aan de nieuwe situatie op de Nederlandse woningmarkt. Dat gewenningsproces heeft tijd nodig waardoor zowel de vraag- als de biedprijs langzaam zal worden aangepast aan de nieuwe kredietregels.⁷ Deze aanpassingen van de marktregel zal de prijsontwikkeling over een lange periode beïnvloeden. In de eerste jaren hebben vooral starters te maken met de hogere woonlasten, en krijgen doorstromers alleen voor het gedeelte boven hun eerdere hypotheekschuld te maken met kredietbeperking. Verder heeft het Nibud vanaf 1 januari 2013 de hypotheeknormen naar beneden bijgesteld omdat wordt uitgegaan van een koopkrachtdaling. Hierdoor daalt de maximale hypotheek nog eens met ongeveer 4%. Hierdoor is het negatieve prijseffect door markthervormingen en verstrekkingsvoorwaarden maximaal 13%.

Wij willen nogmaals benadrukken dat het herstel in eerste instantie een gezicht zal krijgen in stabiele verkoopaantallen en dalende verkooptijden; pas daarna kan een periode van prijsstabilisatie optreden. In de paragraaf over transacties (zie bladzijde 10) geven wij aan dat het aantal verkopen momenteel opkrabbelt en de verkooptijd vermindert. Wat timing betreft verwachten wij een prijsstabilisatie op de middellange termijn. Ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) geeft in haar analyse over het eerste kwartaal 2013 aan dat er nog vier tot vijf kwartalen met prijsdalingen van woningen te verwachten zijn voordat de prijs stabiliseert. Als ook rekening wordt gehouden met de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%, dan kan niet anders worden geconcludeerd dan dat de betaalbaarheid gedurende de afgelopen jaren sterk is verbeterd. Hierdoor is een situatie ontstaan waarin de woningmarkt kan herstellen.

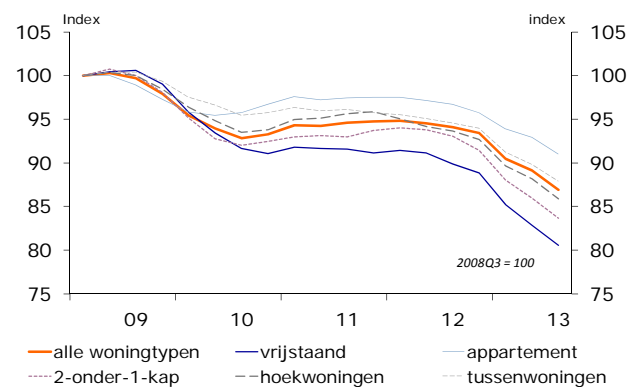
⁶ De Nederlandsche Bank (2012), De verwachte effecten van de woningmarktmaatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013

⁷ Hort, K., 2000, Prices and turnover in the market for owner-occupied homes, *Regional Science and Urban Economics* 30, pp. 99-119

Verschillen naar woningtype

Er bestaan qua prijsontwikkeling aanzienlijke verschillen tussen woningtypen. Het hoogste segment in de markt kent een meer volatiel prijsverloop dan het goedkopere marktsegment.

Figuur 3: Prijsontwikkeling per segment



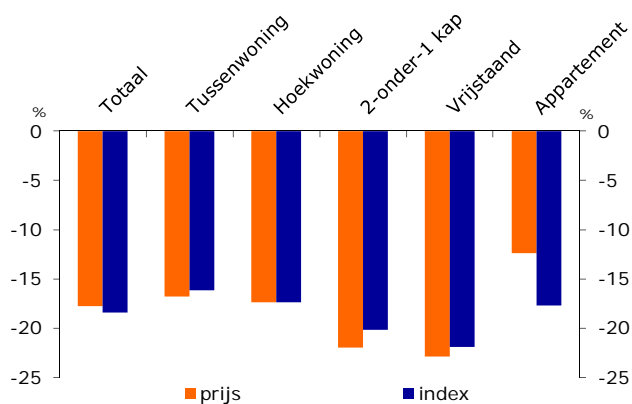
Bron: CBS/Kadaster

Vrijstaande woningen harder geraakt door de crisis dan appartementen

Sinds het derde kwartaal van 2008 is de woningprijsindex van het CBS/Kadaster in het goedkopere segment –appartementen en tussenwoningen– met respectievelijk 17,7% en 16,1% gedaald. Vrijstaande woningen daalden in dezelfde periode met 21,9% in waarde (figuur 3). Blijkbaar zijn de duurere, vrijstaande woningen harder door de economische recessie geraakt dan andere woningtypen. Dit patroon, waarbij de duurste woningen sneller dalen en stijgen in prijs, is normaal voor economieën zoals de Nederlandse. Dure woningen kennen een grotere prijselasticiteit omdat zij meer kenmerken hebben van luxe goederen.

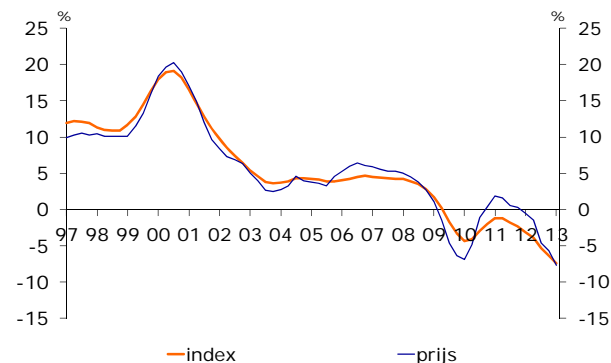
Er is een verschil in ontwikkeling van de woningprijsindex en de gemiddelde woningprijs (figuur 4). De woningprijsindex geeft daarbij aan in hoeverre de prijs verandert door andere oorzaken dan een kwaliteitsverandering, dus alsof ieder kwartaal dezelfde woningen worden verkocht. In de praktijk wisselt die kwaliteit echter en daardoor ook de gemiddelde woningprijs. Uit figuur 5 blijkt vanuit historisch perspectief dat het verschil tussen beide ontwikkelingen gering is, maar dat een afwijkend patroon is te zien vanaf het begin van de kredietcrisis in het derde kwartaal van 2008. Vanaf dat moment daalde de gemiddelde prijs sneller dan de woningprijsindex. Dat is geen verrassende ontwikkeling, omdat kopers en verkopers in een markt met dalende prijzen anticiperen

Figuur 4: Prijsontwikkeling per segment vanaf 08Q3, woningprijs en prijsindex



Bron: CBS/Kadaster, bewerking Rabobank

Figuur 5: Mutatie index en verkoopprijsontwikkeling (j-o-j)



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Verschillen naar woningtype

op een verdere prijsdaling en dus minder willen betalen voor dezelfde kwaliteit. Dat was de situatie in de periode 2008-2010 en begin 2012–eind 2012. In beide perioden verslechterde ook het vertrouwen op de koopwoningmarkt. De laatste maanden neemt de Eigen Huis Marktindicator (EHM) van de Vereniging Eigen Huis (VEH) echter voorzichtig toe, hoewel deze zich nog steeds op een laag niveau bevindt. Een toenemend vertrouwen is echter wel een eerste signaal dat de markt zou kunnen aantrekken. Op dit moment zijn de prijs en de index weer bij elkaar gekomen. Als binnenkort daadwerkelijk herstel zal optreden, dan zal de verkoopprijs sneller gaan stijgen dan de index.

Iets minder verkopen

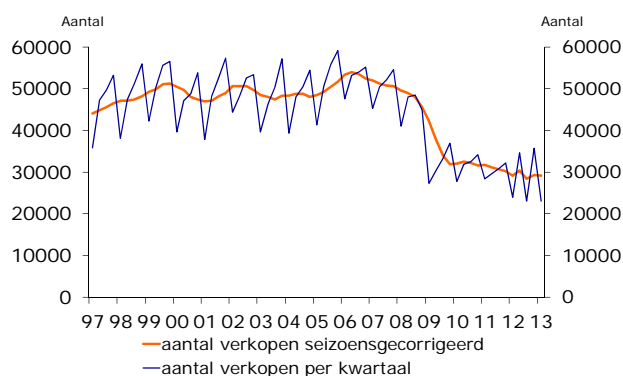
In het eerste kwartaal van 2013 zijn minder woningen verkocht dan in het eerste kwartaal van 2012. Het gaat om een kleiner verschil (861 woningen; 3,6%) dan werd verwacht op basis van het zeer goede vierde kwartaal van 2012. Wat opvalt, is dat in het afgelopen halfjaar –oktober 2012 tot en met maart 2013– 5% meer woningen zijn verkocht dan in dezelfde periode één jaar terug.

Iets minder verkopen in het eerste kwartaal 2013

Zoals verwacht, zijn er iets minder woningen verkocht in het eerste kwartaal van 2013 (23.090) dan in het eerste kwartaal van 2012 (23.951) en veel minder dan in het vierde kwartaal van 2012 (35.704; figuur 6). Een vergelijking met het vierde kwartaal van 2012 gaat echter mank. Dat kwartaal was uitzonderlijk goed doordat woonconsumenten anticipeerden op de veranderde regelgeving rond de hypotheekverstrekking die sinds 1 januari 2013 van kracht is geworden. Vanaf 2013 kunnen starters op de koopwoningmarkt hun aankoop alleen nog financieren met annuïtaire hypotheekleningen die in dertig jaar moeten worden afbetaald; andere hypotheekvormen komen niet meer in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Een groot aantal, vooral koopstarters, heeft daarom voor de jaarwisseling het voorlopige koopcontract getekend, waardoor het eerste kwartaal van 2013 lagere verkoopcijfers laat zien.

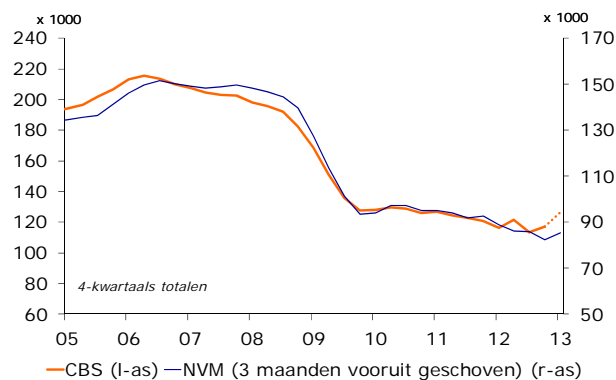
De NVM registreert het aantal voorlopige koopcontracten. Tussen het tekenen van het voorlopig koopcontract en de daadwerkelijke eigendomsoverdracht zit gemiddeld een periode van twee tot drie maanden. Daarom zijn juist nu de NVM-cijfers over het vierde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013 extra relevant aangezien de CBS/Kadastercijfers nog onvoldoende inzicht geven in het effect van de hervorming van de hypotheekregels.

Figuur 6: Aantal transacties per kwartaal



Bron: CBS

Figuur 7: Verkopen (CBS) en koopovereenkomsten (NVM)

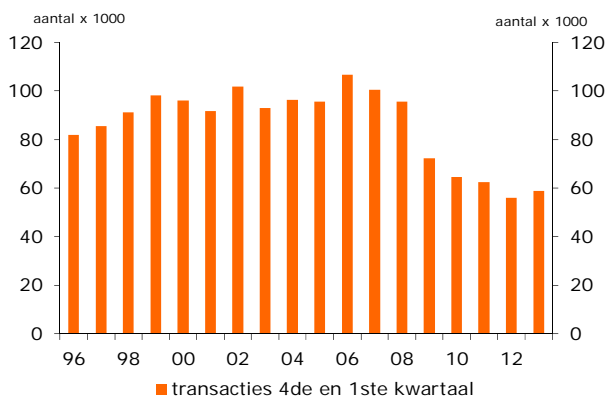


Bron: NVM, CBS/Kadaster, bewerking Rabobank

Iets minder verkopen

Uit de NVM-cijfers blijkt dat veel potentiële kopers reageerden op de extra prikkel om actie te ondernemen. In het vierde kwartaal van 2012 zijn 25.219 voorlopige koopovereenkomsten getekend bij een NVM-makelaar, tegenover 18.992 in het derde kwartaal.

Figuur 8: Transacties 4^{de} en 1^{ste} kwartaal



Bron: CBS/Kadaster, bewerking Rabobank

Normaal gesproken is het vierde kwartaal altijd relatief goed ten opzichte van andere kwartalen, maar ook als we daarvoor corrigeren blijft er een duidelijke forse stijging in het vierde kwartaal van het aantal voorlopige koopovereenkomsten zichtbaar (figuur 7). Daarentegen zijn in het eerste kwartaal van 2013 slechts 17.557 voorlopige koopovereenkomsten getekend bij NVM-makelaars, een daling van 30,4% ten opzichte van het goede vierde kwartaal van 2012 en een daling van 6,5% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012. Die laatste daling kan deels worden gezien als een reactie van kopers op het veranderend beleid rondom de kredietverlening, maar zij zal ook deels het gevolg kunnen zijn van de stijgende werkloosheid en het gedaalde besteedbare inkomen.

Maar de ontwikkeling van de halfjaarcijfers toont een stijging

Wij gingen er vanuit dat het goede vierde kwartaal van 2012 automatisch zou leiden tot tegenvallende verkoopaantallen in het eerste kwartaal van 2013¹. Om te beoordelen of de omvang van de markt toe- of afneemt, kijken we daarom naar de ontwikkeling van het voortschrijdende tweekwartalentotaal. Dan blijkt het aantal transacties licht te zijn toegenomen (figuur 8). Afgelopen halfjaar werden er 58.794 woningen verkocht; in vergelijking met dezelfde periode één jaar terug (56.031) is dat een toename van 5%. Wel zijn de aantallen nog steeds historisch laag. Het gemiddelde aantal verkopen per halfjaar vanaf 1995 is bijna 86.000, oftewel 30.000 woningen meer dan nu het geval is. Ook zien we een voorzichtige stabilisatie in de ontwikkeling van het voortschrijdend jaargemiddelde (figuur 7). Afgelopen vier kwartalen wisselden 116.400 woningen van eigenaar. In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (116.332) is dat een zeer geringe toename en wij willen daarom nog niet spreken over een stabilisatie van het aantal woningverkopen. Een gelijksoortige ontwikkeling zien we terug in de NVM-cijfers. Weliswaar neemt het voortschrijdende tweekwartalentotaal af met 4%², maar ten opzichte van de periode oktober–maart afgelopen jaar (40.748) is het aantal verkopen met 5% toegenomen naar 42.796.

Stijging vooral te zien bij duurdere woningen

Behalve bij de hoekwoningen zijn er in alle segmenten minder woningen verkocht ten opzichte van een jaar geleden (figuur 9). In absolute aantallen is de daling bij tussenwoningen het grootst. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 zijn er 428 minder tussenwoningen verkocht. De appartementen lieten de grootste procentuele daling zien: 12%.

¹ Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt, februari 2013

Iets minder verkopen

Het marktaandeel in de verkoop van de duurdere woningtypen blijft toenemen (figuur 10). Na de intrede van de crisis in het derde kwartaal van 2008 daalde de marktaandeel van zowel de twee-onder-een-kapwoning als de vrijstaande woning respectievelijk van 11,0% en 11,6%, naar 10,5% en 10,0% in het eerste kwartaal van 2010. Daarna stegen de aandelen continu door om in het eerste kwartaal van 2013 uit te komen op 11,6% en 11,9%. Beide woningtypen lieten over dezelfde periode ook de meest forse prijsdaling zien, wat een verklaring kan zijn voor het groeiende marktaandeel. Tegelijkertijd daalde het aandeel van de appartementen vanaf 2010 van 32,4% naar 28,9% in het huidige kwartaal.

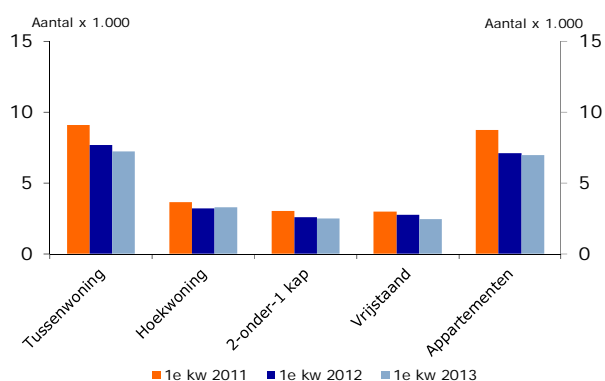
Verkooptijd blijft gelijk

Uit de cijfers van de NVM blijkt dat woningen die in het eerste kwartaal zijn verkocht gemiddeld 170 dagen te koop stonden. In het vierde kwartaal was dit nagenoeg hetzelfde, namelijk 171 dagen. Bij tussenwoningen was de verkooptijd het kortst, namelijk 131 dagen. Gemiddeld werden vrijstaande woningen het moeilijkst verkocht, na 289 dagen.

De NVM maakt onderscheid tussen nieuw en bestaand aanbod. Daaruit blijkt dat 16,4% van de woningen binnen een kwartaal van eigenaar wisselen met een verschil tussen vraag- en transactieprijs van 3,1%.

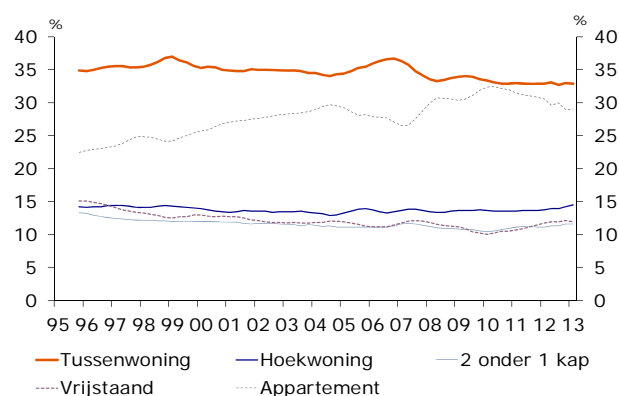
² Aantal NVM-verkopen juli'12 – dec'12 2012 = 44.549; okt'12 – mrt'13 = 42.796

Figuur 9: Meer transacties in bijna alle segmenten



Bron: CBS

Figuur 10: Marktaandeel woningtypen in de verkoop

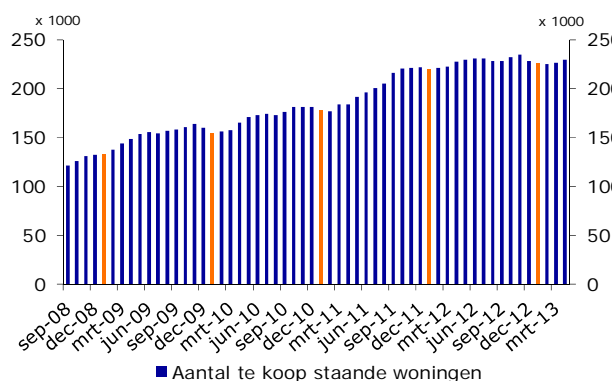


Bron: CBS/Kadaster

Aanbod van koopwoningen

Al geruime tijd schommelt het verkoop aanbod van bestaande koopwoningen rond de 225.000. Dit kwartaal is het aantal licht toegenomen bij een iets dalend aantal woningtransacties waardoor de keuzemogelijkheden voor potentiële kopers zijn toegenomen. Door dit ruime aanbod zien wij de vraagprijs verder dalen.

Figuur 11: Het aanbod daalt



Bron: Huizenzoeker.nl

Licht dalend aantal te koop staande woningen

De effecten van de extra koopovereenkomsten en woningoverdrachten zijn ook terug te zien in het aanbod van woningen (huizenzoeker.nl). Het aantal te koop staande woningen steeg in maart met bijna 1.500 naar 226.795 ten opzichte van februari (figuur 11). Al meer dan een jaar schommelt het aantal te koop staande woningen rond de 225.000. Volgens de NVM bestaat een kwart van het aanbod uit vrijstaande woningen en 28,4% uit appartementen; aan het begin van de crisis bestond 25,5% van de te koop staande woningen uit appartementen. De NVM heeft voor het volgen

van het aanbod ten opzichte van het aantal verkopen de NVM krapte-indicator ontwikkeld. Deze indicator vertelt bij benadering hoeveel keuzemogelijkheden een potentiële koper op de woningmarkt heeft. In het eerste kwartaal van 2013 is deze indicator gestegen naar 29. De consument kon dus uit gemiddeld 29 woningen een keuze maken. Niet eerder had hij zoveel keus; voor het begin van de financiële crises was er sprake van een krappe markt waar consumenten uit minder dan tien woningen een keuze hadden. Voor vrijstaande woningen is er keuze uit maar liefst 55 woningen, voor tussenwoningen kan een consument uit gemiddeld twintig woningen kiezen.

Woningen wel langer te koop

De nog steeds te koop staande woningen hadden halverwege het eerste kwartaal gemiddeld 382 dagen een verkoopbord in de tuin staan, tegenover 352 dagen een kwartaal eerder. Deze stijging is ook terug te zien in het percentage woningen dat langer dan één jaar te koop staat; dit is gestegen van 39% een kwartaal geleden naar 50% nu (figuur 12). Voor huishoudens die hun woning op 1 januari 2013 langer dan drie jaar te koop hadden staan en een dubbele hypotheek hebben, is per 1 januari de mogelijkheid vervallen om voor beide woningen de rente af te trekken van de inkomstenbelasting.

Vraagprijs daalt minder snel dan de transactieprijs

De vraagprijs van aangeboden woningen daalde in het eerste kwartaal met 1,5% tot gemiddeld € 302.000 (figuur 13). Sinds het begin van de crisis zijn de vraagprijzen met 8,8% gedaald, aanzienlijk minder dan de transactieprijzen (-19%). Dit verschil kan deels worden verklaard door informatieachterstand bij verkopers. Economische ontwikkelingen werken met enige vertraging door op de woningmarkt doordat vooral

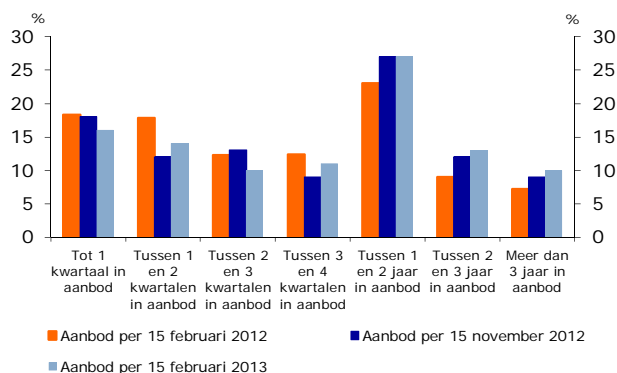
Aanbod van koopwoningen

verkopers de nieuwe marktsituatie pas na enige tijd vertalen naar een nieuwe vraagprijs¹. Vooral verkopende huishoudens overschatten de waarde van hun woning in een markt met dalende prijzen. Verder nemen verkopers de tijd om een geschikte koper te vinden en hun woning te koop te zetten zonder daadwerkelijk te moeten verhuizen. Deze conclusie kunnen we trekken op basis van het lage niveau van de betalingsachterstanden en de gedwongen verkopen. Een tweede belangrijke reden was dat tot voor kort verkopers geen gebruik mochten maken van de hypotheekrenteaftrek over de restschuld. Hierdoor stegen de kosten van de hypothecaire schuld aanzienlijk, waardoor het minder aantrekkelijk werd om door te stromen. Bij het aantreden van het kabinet Rutte II is besloten dat de restschuld de eerste tien jaar aftrekbaar wordt.

Je zou kunnen zeggen dat men voor woningen die langer dan één jaar te koop staan, de vraagprijs naar beneden toe moet aanpassen om deze te kunnen verkopen. Dit gebeurt mondjesmaat. Uit informatie van de NVM blijkt onder andere dat woningen die al voor november 2012 te koop stonden en verkocht zijn in het eerste kwartaal van 2013, een groter verschil (6,8%) tussen de vraagprijs en de transactieprijs laten zien dan woningen die binnen één kwartaal van eigenaar wisselen (3,4%; tabel 1). Scherp prijzen blijkt dus zijn vruchten af te werpen. Verder blijkt dat woningen die nieuw op de markt komen een veel lagere vraagprijs hebben dan woningen die al op de markt zijn (tabel 1). Dat geldt voor alle woningtypen, waarbij wij wel moeten opmerken dat in de tabel niet gecorrigeerd wordt voor de kwaliteit van de aangeboden en verkochte woningen.

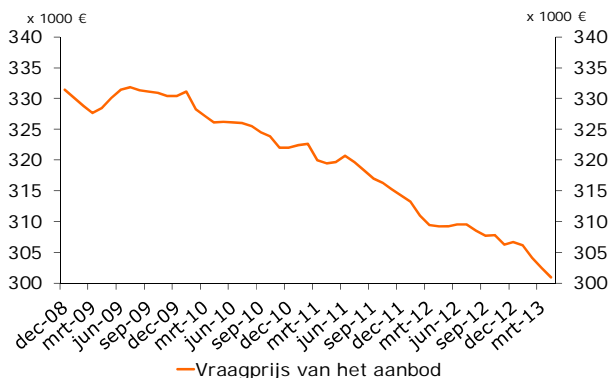
¹ Paul de Vries (2010), Measuring and explaining house price developments, TUDelft/OTB

Figuur 12: Woningen staan opnieuw langer te koop



Bron: NVM

Figuur 13: Vraagprijs daalt licht



Bron: Huizenzoeker.nl

Betalingsachterstanden

Ondanks het grote aantal te koop staande woningen en stijgende werkloosheid bevinden de betalingsachterstanden en gedwongen verkopen zich op een relatief laag niveau. Wel neemt het aantal betalingsachterstanden toe.

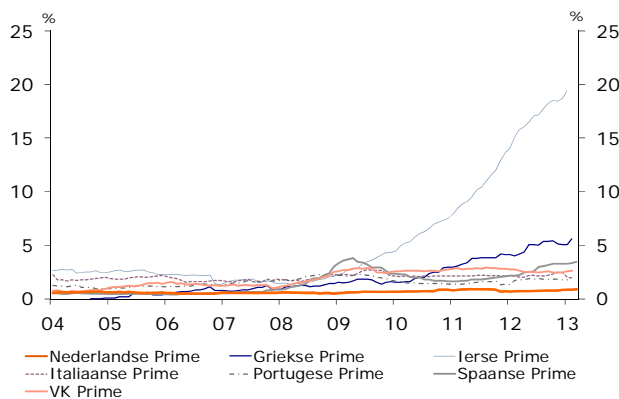
Betalingsachterstanden nemen toe

Nederland blijft in vergelijking met andere landen laag scoren als het gaat om het niveau van de betalingsachterstanden en gedwongen verkopen. Gegevens over de betalingsachterstanden van alle hypotheeklen zijn niet beschikbaar. Maar uit gegevens over gesecuritiseerde hypotheeklen (40% van de uitstaande hypotheekschuld in Nederland) blijkt dat in september 2012 0,8% een betalingsachterstand had van negentig dagen (figuur 14). In geen enkel ander land waarvan soortgelijke cijfers beschikbaar zijn, is dit percentage zo laag. Volgens het Bureau Krediet Registratie (BKR) heeft nu 1,6% van alle woningbezitters een betalingsachterstand van vier maanden of langer. Nadrukkelijk geeft het BKR in zijn Hypotheekbarometer van 15 april 2013 aan dat de omvang van de betalingsachterstanden op de hypotheekmarkt meevallen; veel groter zijn de problemen in andere sectoren zoals de Belastingdienst, zorgverzekeraars en energieleveranciers.

Daarnaast leidt ongeveer een achtste deel van de betalingsachterstanden uiteindelijk tot een gedwongen verkoop. In 2012 vonden 2.488 gedwongen verkopen plaats, tegenover 2.811 in 2011. In verhouding tot het aantal koopwoningen in Nederland gaat het om 0,06% op jaarbasis (figuur 15). In het eerste kwartaal van 2013 werden er 517 woningen op de veiling verkocht; dat zijn er zestig minder dan in het eerste kwartaal van 2012.

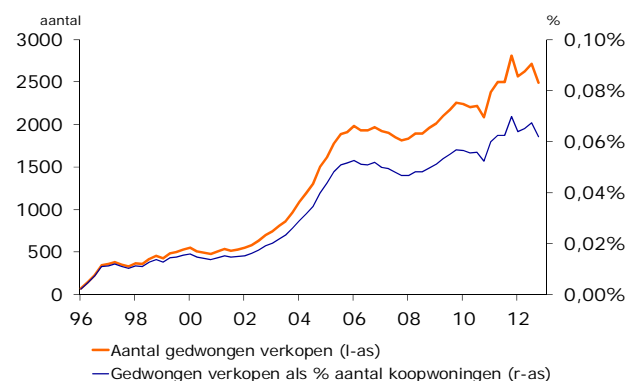
Het aantal huishoudens dat met succes een beroep heeft gedaan op de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is in het eerste kwartaal van 2013 gestegen naar 812 (eerste kwartaal 2012: 687). WEW verwacht voor 2013 minder nieuwe NHG-hypotheeklen en meer verliesdeclaraties ten opzichte van 2012. Doordat WEW de premie voor de NHG heeft verhoogd, blijft het vermogen van het waarborgfonds op peil.

Figuur 14: Betalingsachterstanden



Bron: Moody's

Figuur 15: Gedwongen verkopen



Bron: CBS en Kadaster

Voortgaande discussies en nieuwe maatregelen

In het eerste kwartaal van 2013 heeft het kabinet hervormingen doorgevoerd. Zo is op 13 februari 2013 een nieuw woonakkoord gesloten, naar aanleiding van een CDA-motie in de Eerste Kamer. Verder stelt de tijdelijke commissie Huizenprijzen voor om de maximale aflossingstermijn te verlengen. Ook is er een tussenrapportage verschenen van de commissie Van Dijkhuizen waarin wordt nagedacht over de betrokkenheid van pensioenfondsen bij de financiering van hypotheeklen.

Woonakkoord

Onder druk van de Eerste Kamer sloot het kabinet op 13 februari een woonakkoord met de oppositiepartijen D66, ChristenUnie en SGP. Dit woonakkoord bevat maatregelen op de huur-, koop- en bouwmarkt met als doel het verhuizen te bevorderen en het vertrouwen op de woningmarkt te verbeteren. Vooral over de bouwsector maakte de Eerste Kamer zich grote zorgen: de bouw heeft te maken met een forse teruggang in productie en daarmee verlies van werkgelegenheid.

Het woonakkoord is additioneel aan het regeerakkoord van oktober 2012. Dat komt omdat de Eerste Kamer wel alle hervormingsvoorstellen die betrekking hebben op de koopwoningmarkt had goedgekeurd, maar in december 2012 de beslissing over de speciale verhuurdersheffing had aangehouden. In een motie vroeg de Eerste Kamer de minister met een nieuw voorstel te komen. De kern van de CDA-motie was dat er grote zorgen zijn over de ontwikkelingen in de bouwsector en er werd gevraagd naar de consequenties van het niet volledig aflossen van hypotheeklen. Oppositiepartijen in Nederland kunnen eisen stellen omdat het kabinet Rutte slechts 30 van de 75 zetels heeft in de Eerste Kamer; in de Tweede Kamer heeft de regering wel een meerderheid. De regering moet dus steeds met oppositiepartijen onderhandelen. Hierdoor ontstaat wel een breed politiek draagvlak. Het nieuwe pakket omvat een fors aantal maatregelen die volgens het kabinet de bouw en daarmee de werkgelegenheid stimuleren en energiebesparing bevorderen. Wat betreft de bouw- en de koopsector zijn de maatregelen:

Bouwsector

Er komt een investeringsimpuls voor de bouw in de vorm van een fonds voor energiebesparing van EUR 150 miljoen. De bouwsector heeft zelf al eerder initiatieven genomen voor een dergelijk fonds. Vanuit de markt komt EUR 450 miljoen, zodat een totale investeringsimpuls van 600 miljoen wordt verkregen. De BTW renovatiewerkzaamheden is per 1 maart voor een jaar verlaagd naar 6%.

Voortgaande discussies en nieuwe maatregelen

Koopsector

De Rijksbijdrage in het fonds voor starterleningen wordt verhoogd van 20 naar 50 miljoen.

Het in het Regeerakkoord vastgelegde volledig en annuïtair aflossen van hypotheek binnen dertig jaar blijft de norm. Een CDA-motie vroeg het kabinet echter om (1) de consequenties te onderzoeken van het niet volledig aflossen van hypotheek en (2) de mogelijkheden te verkennen om de aflossing over een langere termijn dan de nu gebruikelijke dertig jaar te spreiden, bijvoorbeeld 35 jaar. Minister Blok heeft daarvoor een uitgewerkt voorbeeld naar de Eerste Kamer opgestuurd van een hypotheek waarin de verplichte annuïteitenhypotheek wordt gecombineerd met een tweede aflossingsvrije hypotheek van maximaal 50% van de waarde van de woning. De rente over deze tweede hypotheek kan echter niet worden afgetrokken van de belastingen. Huishoudens zouden voor deze hypotheek kunnen kiezen omdat hierdoor de maandlasten gedurende dertig jaar lager uitvallen, maar na dertig jaar blijft het huishouden maandlasten houden in verband met de 50%-aflossingsvrije hypotheek. Daardoor zullen de kosten over de gehele periode hoger zijn. In het algemeen wordt de combi-hypotheek betiteld als complex en duur.

Parlementaire commissie Huizenprijzen

Op 11 april 2013 presenteerde de Tweede-Kamercommissie Huizenprijzen haar onderzoeksrapport. Het beschrijft de situatie op de koopwoningmarkt vanaf 1995, een periode met voortdurende prijsstijgingen tot en met 2008 en daarna een prijsdaling. Over de gehele periode stimuleerde de overheid het eigenwoningbezit. De commissie geeft aan dat in de jaren negentig producten op de markt zijn gekomen waarmee het voordeel van de hypotheekrenteaftrek werd gemaximaliseerd. Wij wijzen erop dat het huishoudinkomen in diezelfde periode sterk toenam door economische groei en dat de woningprijs stevig kon stijgen doordat ook het tweede inkomen werd meegenomen bij de berekening voor de hypotheek. Bovendien daalde de rente fors. Ook blijkt uit onze internationale vergelijking dat de Nederlandse woningprijsontwikkeling zeker niet afwijkt van die in andere landen. Zo zijn de nominale woningprijzen in Nederland sinds 1995 met een factor 2,5 gestegen. Ten opzichte van andere landen is Nederland zelfs een middenmoter. Dat is ook terug te zien in schema 1, waarin voor verschillende perioden de nominale prijsniveaus met elkaar worden vergeleken. Scoort een land in de top-5 qua prijsstijging dan is dit rood gekleurd, en wanneer een land bij de vijf landen hoort met de kleinste prijsstijging of -daling dan is het groen gekleurd. Nederland is overwegend groen gekleurd, wat betekent dat de prijsstijgingen relatief beperkt zijn geweest in vergelijking met andere landen. Nederland is wel koploper in de periode 1995-2000. De commissie heeft hoofdzakelijk deze periode bestudeerd. Vanaf het moment dat het overheidsbeleid het eigenwoningbezit ging stimuleren (rond 1974) behoort Nederland echter tot de landen met de laagste prijsstijgingen.

Voortgaande discussies en nieuwe maatregelen

Tabel 1: Nominale prijsontwikkeling in verschillende landen en verschillende perioden

Periode	AU	BE	CA	CH	DE	DK	ES	FI	FR	VK	IE	IT	JP	KR	LU	NL	NO	NZ	SW	VS	ZA
1975-2012	17,6	8,6	8,6	2,6	1,9	6,2	24,6	8,8	10,6	18,6	20,7	13,4	1,4	14,0	13,8	5,6	11,5	16,3	9,0	5,1	44,4
1980-2012	17,1	8,2	8,3	2,7	1,9	6,1	23,9	8,7	10,2	18,2	19,5	13,5	1,4	13,2	12,8	5,5	11,3	16,1	8,7	5,1	43,8
1985-2012	6,2	5,1	4,0	1,6	1,3	2,6	7,5	3,3	4,0	6,1	5,4	3,9	0,8	2,5	6,0	4,3	4,5	5,3	4,9	2,5	14,1
1995-2012	3,1	2,5	2,5	1,3	1,0	2,3	2,4	2,8	2,6	3,2	3,3	1,7	0,6	1,7	2,6	2,5	3,1	2,6	2,9	1,7	6,0
2000-2012	2,4	2,0	2,3	1,4	1,0	1,5	1,9	1,8	2,2	2,0	1,3	1,6	0,6	1,8	2,0	1,3	2,1	2,2	2,0	1,3	3,8
2005-2012	1,4	1,4	1,6	1,3	1,1	1,0	0,9	1,3	1,2	1,2	0,8	1,0	0,8	1,3	1,2	1,0	1,6	1,2	1,4	0,9	1,5
2007-2012	1,2	1,1	1,2	1,2	1,1	0,8	0,8	1,1	1,0	1,0	0,7	0,9	0,9	1,2	1,1	0,9	1,2	1,0	1,1	0,8	1,1
1975-1980	1,8	1,8	1,8	1,2	1,4	1,6	2,2	1,4	2,0	2,1	2,6	1,8	1,4	3,6	2,0	1,6	1,4	1,3	1,7	1,7	1,6
1980-1995	3,1	1,9	2,0	1,7	1,4	1,7	4,6	2,3	2,0	2,8	2,4	4,3	1,8	2,3	2,6	1,4	2,5	4,7	1,8	1,8	4,7
1995-2000	1,3	1,3	1,1	0,9	1,0	1,5	1,3	1,5	1,2	1,6	2,6	1,1	0,9	0,9	1,3	1,9	1,5	1,2	1,4	1,3	1,6
2000-2007	2,0	1,7	1,9	1,2	1,0	1,8	2,4	1,7	2,1	2,0	2,0	1,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,7	2,2	1,8	1,6	3,4

Oranje: top-5 qua prijsstijging, Blauw: top-5 qua prijsdaling

Bron: FED Dalles

Een van de aanbevelingen van de commissie is dat de overheid ervoor zorgt dat de maximale hypotheek moet worden beperkt, bijvoorbeeld door een harde bovengrens te geven tussen de hoogte van de hypotheek en het inkomen. Een tweede aanbeveling van de commissie is die om de maximale aflossingstermijn van dertig jaar te heroverwegen, omdat deze in de ogen van de commissie langer kan zijn.

Ook pleit het rapport voor een grotere rol van de private huursector; dat is de huursector met een huurprijs vanaf EUR 681. Deze sector moet een aantrekkelijk alternatief worden om beter te kunnen inspelen op de veranderde woonwensen en de flexibiliserende arbeidsmarkt. Ook de Rabobank is voorstander voor een groei van deze sector.

Commissie Van Dijkhuizen

In maart verscheen de tussenrapportage van de commissie Van Dijkhuizen over de vooruitgang van het plan om pensioenfondsen hypotheek te laten financieren. De commissie overlegt in opdracht van minister Blok van Wonen met de financiële sector. Pensioenfondsen zouden voor enkele tientallen miljarden euro's aan hypotheek van de banken overnemen. Met dit plan hoopt het kabinet dat de woningmarkt aantrekt. De commissie wijst er echter nadrukkelijk op dat de details nog moeten worden uitgewerkt, waardoor er geen garanties zijn op succes. Ook is het niet zeker of de hypotheekrente door deze constructie uiteindelijk lager wordt.

De commissie Van Dijkhuizen heeft verkend hoe verschillende partijen erover denken om een gedeelte van het minst risicovolle deel van de hypotheekportefeuille, de NHG-hypotheek (bijna EUR 150 miljard), over te dragen aan een nationale entiteit die op basis daarvan Nederlandse Hypotheek Obligaties (NHO's) plaatst op de kapitaalmarkt. Daarmee zouden zeer liquide obligaties ontstaan die door pensioenfondsen in hun overheidsbucket kunnen worden opgenomen, terwijl banken langs deze weg hun NHG-hypotheek gemakkelijker en goedkoper kunnen financieren op de kapitaalmarkt. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat deze nationale instelling zelf ook hypotheek verkoopt. De komende maanden wordt in de werkgroep Kroes (APG) over het idee van de

Voortgaande discussies en nieuwe maatregelen

NHO's verder nagedacht. Voor de zomer wil deze commissie rapporteren aan de minister. Het is nu nog onduidelijk of deze optie uiteindelijk veel gaat opleveren voor de woonconsument. Veel is afhankelijk van de voorwaarden waartegen pensioenfondsen op grotere schaal instappen in de Nederlandse hypotheekmarkt.

Andere maatregelen

Ruimere financieringsmogelijkheden voor starters

Naast die uit het regeerakkoord heeft het kabinet nog een aantal maatregelen getroffen om de markt voor koopwoningen op termijn opnieuw te laten groeien. Op voorstel van minister Dijsselbloem van Financiën heeft het kabinet Rutte II ingestemd met het versoepelen van de hypotheekvoorwaarden voor starters met perspectief op een inkomensstijging. Het doel van deze maatregel is om starters op verantwoorde wijze meer ruimte te geven voor een hypotheek. Hierdoor wordt meer maatwerk mogelijk; banken pleitten al langer hiervoor. Dit jaar wordt de Gedragscode die alle banken in Nederland hanteren hierop aangepast.

Tijdelijke verhuur bij leegstand gemakkelijker

Minister Blok heeft een voorstel naar de Tweede Kamer gestuurd waarmee woningbezitters nog voor de zomer hun te koop staande woningen gemakkelijker tijdelijk verhuren doordat de huurprijs wordt vrijgegeven en de leegstaande woning langer mag worden verhuurd. Daarvoor moet wel de Leegstandwet worden aangepast. Er is voorgesteld om niet meer uit te gaan van een maximale huurprijs van te koop staande leegstaande woningen, maar om de huurprijs te laten bepalen door de eigenaar-verhuurder en tijdelijk huurder. Ook gaat de maximumduur voor tijdelijke verhuur van vijf naar zeven jaar. In de huidige markt blijken de sloop- en renovatieplannen voor huurwoningen vaak meer tijd te vergen dan oorspronkelijk gepland. Verhuurders hoeven de woningen nu niet tussentijds alsnog leeg te laten staan. Wel blijft een gemeentelijk vergunning voor tijdelijke verhuur bestaan. Door die vergunning wordt gegarandeerd dat de tijdelijke huurovereenkomst ook echt eindigt als de termijn is verstreken en is er geen sprake van huurbescherming. Bij te koop staande leegstaande woningen biedt het vergunningstelsel ook voor de hypotheekbank de zekerheid dat de woning direct leeg kan worden verkocht. Het wetsvoorstel ligt nu bij de Eerste Kamer voor behandeling. Minister Blok heeft verzocht om het voorstel nog voor de zomer te behandelen. Naar verwachting treedt de verruiming dan per 1 juli 2013 in werking.

Regionale prijsverschillen

In Nederland doen zich forse regionale verschillen in de gemiddelde woningprijs voor. Daarbij spelen regionale verschillen in inkomen en de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijke rol.

Hardnekkige verschillen in woningwaarde

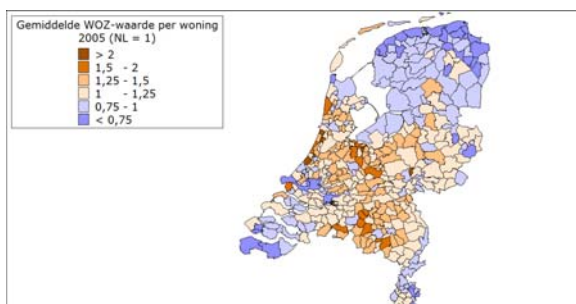
De gemiddelde woningwaarde in Nederland vertoont grote regionale verschillen. In de 'romp' van het land is de woningwaarde hoger dan gemiddeld. In het noordoosten, het zuidwesten, in Limburg en in de meeste grote gemeenten is de woningwaarde juist relatief laag. De sterke daling van de woningwaarde in de afgelopen jaren heeft dit ruimtelijke patroon nauwelijks beïnvloed. In veruit de meeste gemeenten komt het verschil tussen de WOZ-waarde en de landelijk gemiddelde waarde in 2005 en 2010 zeer sterk overeen.

De hoogste woningwaarden doen zich voor in de 'op zand' gelegen gemeenten in de Noordvleugel van de Randstad (figuur 1/2). Bloemendaal – waar een woning in 2010 gemiddeld 2,74 maal zoveel waard als gemiddeld – voert de lijst aan. Bloemendaal werd gevolgd door Blaricum, Laren, Wassenaar en Rozendaal. Deze gemeente op de Veluwezoom is de enige gemeente in de kopgroep die niet in de Noordvleugel is gelegen. Achter deze kopgroep volgen andere gemeenten in de duinstreek –Heemstede en Bergen–, in het Gooi –Naarden en Wijdmeren– en een groot aantal landelijke gemeenten in Oost-Brabant, waaronder Oisterwijk, Haaren en Waalre. De hekkensluiters bestaan voor een groot deel uit gemeenten in het noordoosten van het land – Appingedam, Delfzijl en Pekela– en Zuid-Limburg: Heerlen, Kerkrade en Vaals. Ook Rotterdam en Schiedam maken echter deel uit van de achterhoede. In de ranglijst van 415 gemeenten bezetten deze twee respectievelijk de 392e en 393e plaats.

De woningmarkt

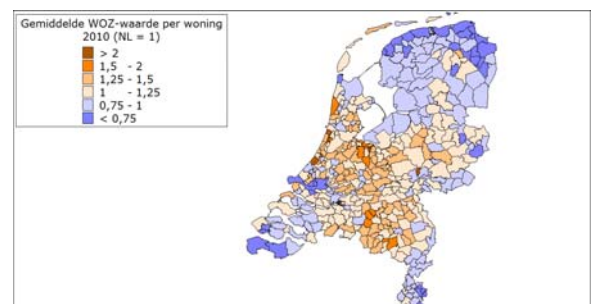
De prijs op de markt voor koopwoningen is het gevolg van de verhouding tussen vraag en aanbod. Daarbij kennen beide componenten –de vraag naar woningen en het aanbod van woningen– een kwantitatieve en een kwalitatieve component. Aan de vraagkant speelt in kwantitatief opzicht het aantal huishoudens een rol en in kwalitatief opzicht de koopkracht –het inkomen en de financieringsmogelijkheden– van die huishoudens. Bij het aanbod gaat het om het aantal woningen en de eigenschappen van die woningen. Daarbij gaat het zowel om kenmerken van de woning zelf –zoals grootte en

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente 2005



Bron: ABF, bewerking Rabobank

Figuur 2: Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente 2010



Bron: ABF, bewerking Rabobank

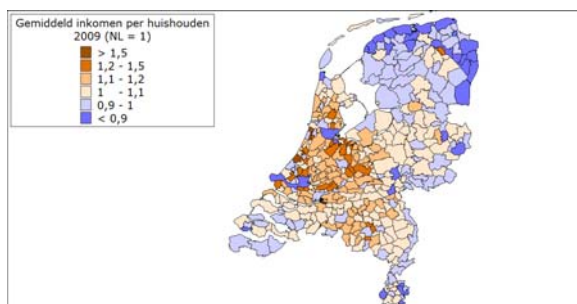
Regionale prijsverschillen

type– als om kenmerken van de woonomgeving. Oftewel, in het spel van vraag en aanbod op de woningmarkt speelt niet alleen het aantal woningen en het aantal woningzoekenden een rol, maar is ook hun gewicht –aard en ligging van de woning en koopkracht van de woningzoekende– van belang.

Van deze kwantitatieve en kwalitatieve factoren achter de verschillen in woningwaarde tussen gemeenten is de koopkracht van de bewoner veruit de belangrijkste (figuur 4). Uit onze analyse blijkt dat als het besteedbaar inkomen per huishouden 1% hoger is dan gemiddeld, de woningwaarde 0,8% hoger ligt. De mate waarin de omgeving als natuurlijk wordt ervaren, de mate waarin sprake is van horizonvervuiling en de krapte op de woningmarkt hebben veel minder invloed. Als de woonomgeving 1% hoger wordt aangeslagen qua natuurlijkheden, neemt de woningwaarde maar 0,3% toe, en een toename van de krapte op de woningmarkt met een procent stuwt de woningprijs met minder dan 0,1% op. Een nog bescheidener rol was –althans in 2005– weggelegd voor de samenstelling van de woningvoorraad. Een sterker dan gemiddelde horizonvervuiling leidt juist tot een lagere woningwaarde.

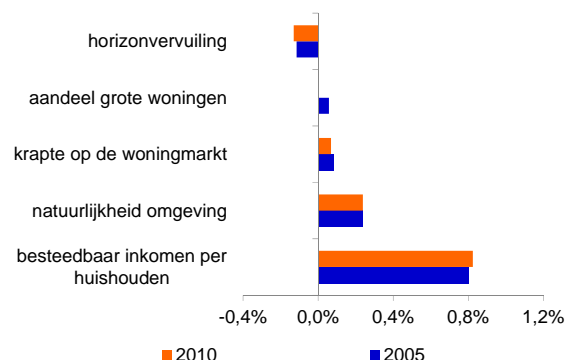
Deze factoren verklaren gezamenlijk ruim 80% van de verschillen in woningwaarde tussen de gemeenten in ons land. De ontwikkeling van de afgelopen jaren heeft er toe geleid dat deze verklarende waarde zeer licht is afgenomen. Bovendien trad verandering op in het belang dat de verschillende factoren hebben voor de regionale variatie van de woningwaarde. Het belang van de mate van natuurlijkheden van de omgeving, de krapte op de woningmarkt en de samenstelling van de woningvoorraad nam wat af. Anderzijds werd het besteedbaar inkomen sinds de crisis juist wat belangrijker als verklaring voor verschillen in woningwaarde en hetzelfde geldt voor horizonvervuiling. Uit deze ontwikkeling kan worden opgemaakt dat vooral grote woningen in relatief onaantrekkelijke gemeenten met een relatief krappe woningmarkt worden getroffen door de crisis op de woningmarkt.

Figuur 3: Gemiddeld inkomen per huishouden 2009



Bron: ABF, Alterra, bewerking Rabobank

Figuur 4: Factoren achter de variatie in woningwaarde tussen gemeenten



Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

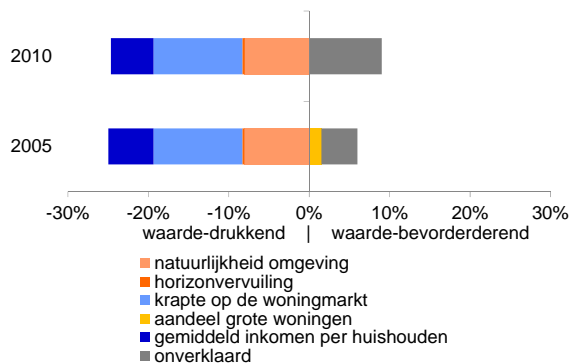
Regionale prijsverschillen

De woningwaarde voor individuele gemeenten

Het belang van de verschillende factoren achter de woningwaarde kan in een individuele gemeente afwijken van het belang dat zij voor Nederland als geheel hebben. Gemeenten verschillen immers sterk qua koopkracht van hun inwoners, samenstelling van het woningbestand, natuurlijke uitstraling en horizonvervuiling. Bovendien verklaart het landelijke 'model' niet volledig de variatie die zich qua woningwaarde tussen gemeenten voordoet. Op gemiddeld 17% van deze variatie heeft het immers geen antwoord. Er is sprake van 'ruis'. Voor individuele gemeenten kan deze 'ruis' veel kleiner zijn, maar ook veel groter. Als zij kleiner is, verklaren bovengenoemde factoren meer dan gemiddeld het verschil tussen de woningwaarde in deze gemeente en het landelijke gemiddelde. Als de 'ruis' echter groot is, spelen andere dan de genoemde factoren een rol bij dit verschil in woningwaarde.

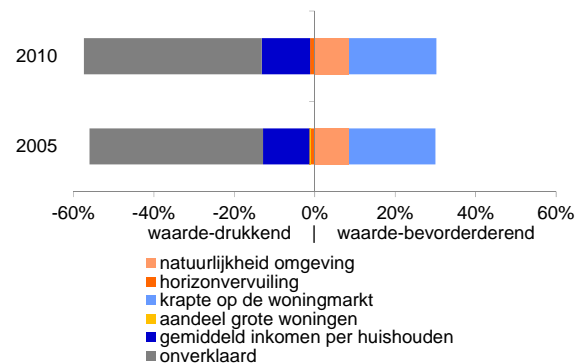
Súdwest Fryslân is een voorbeeld van een gemeente waar het landelijke 'model' de woningprijs zeer goed benadert. Het verschil tussen de werkelijke en de door dit model berekende woningwaarde bedroeg hier in 2005 maar 4,5% en in 2010 99%. In 2005 lag de gemiddelde woningwaarde hier 19% onder het landelijke niveau en in 2010 was dat 15,6%. De relatief lage woningwaarde in Súdwest Fryslân werd in beide jaren veroorzaakt door de ruimte waarvan hier op de woningmarkt sprake is, door de hier minder dan gemiddeld als 'natuurlijk' beleefde woonomgeving en door een relatief laag gemiddeld inkomen (figuur 5). Als gevolg van de invloed van deze drie factoren zou de gemiddelde woningwaarde in Súdwest Fryslân zich meer dan 25% onder het landelijke niveau hebben bevonden, als niet de omvang van de woningvoorraad –in 2005– en een aantal vooralsnog onbekende factoren een dempend effect op de achterstand in gemiddelde woningwaarde zouden hebben gehad. Het is mogelijk dat de ligging van de woningen in Súdwest Fryslân in een gebied dat rijk is aan watersportmogelijkheden een gunstige invloed heeft op de gemiddelde waarde. De 'ruis' is voor Súdwest Fryslân sterk toegenomen. Dat zou kunnen passen in het beeld dat kwaliteit van de woonomgeving sinds de crisis meer van belang is geworden voor de waarde van woningen.

Figuur 5: Verklaring verschil tussen woningwaarde in Súdwest Fryslân en het landelijk



Bron: ABF, Alterra, bewerking Rabobank

Figuur 6: Verklaring verschil tussen woningwaarde in Enschede en het landelijk gemiddel-



Bron: ABF, bewerking Rabobank

Regionale prijsverschillen

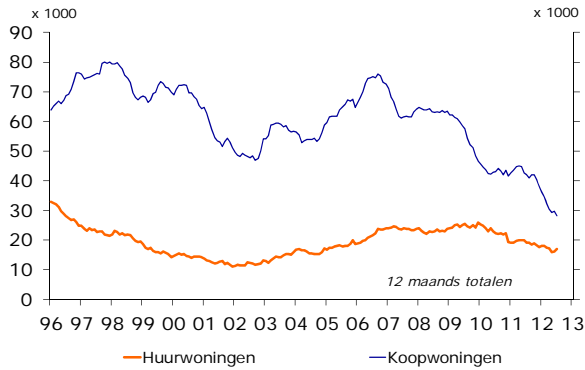
In Enschede schieten de factoren die landelijk van belang zijn achter verschillen in woningwaarde in beide jaren schromelijk tekort (figuur 6). Het verschil tussen de feitelijke en de berekende afwijking van de gemiddelde woningwaarde in Enschede ten opzichte van het landelijke gemiddelde –de ‘ruis’– bedraagt hier meer dan 40%. De krapte op de woningmarkt in deze studentenstad en de ligging in het aantrekkelijke Twentse landschap hebben een belangrijke waarde-opdrijvende werking. Het relatief lage gemiddelde huishoudinkomen en de horizonvervuiling in de stad hebben –met een of meer onbekende factoren– echter een zeer sterk waardedrukkend effect. Mogelijk speelt hier een rol dat het natuurlijke karakter van de omgeving in de meeste gemeenten in de omgeving van de stad veel sterker is en dat horizonvervuiling er praktisch ontbreekt. In de concurrentie met zijn burens heeft Enschede het daardoor niet gemakkelijk.

Conclusie

Lokale en regionale verschillen in woningwaarde zijn vooral het gevolg van verschillen in koopkracht tussen de (potentiële) bewoners. Een grote koopkracht heeft een hoge gemiddelde woningwaarde tot gevolg, vooral in gebieden met een woonomgeving die als natuurlijk wordt ervaren en die minder dan gemiddeld kampt met horizonvervuiling. De crisis op de woningmarkt heeft het belang van het gemiddelde inkomen en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving voor de woningwaarde nog doen toenemen. Van een grote koopkracht, een aantrekkelijke omgeving en een hoge woningwaarde is sprake in de romp van het land, met uitzondering van de meeste grote gemeenten. Binnen dit centrale gebied kennen de gemeenten ‘op zand’ rond Amsterdam en in Oost-Brabant de hoogste woningwaarde. In het noordoosten, het zuidwesten en Limburg is de koopkracht veel lager en daardoor is dat ook voor de gemiddelde woningwaarde het geval. De hekkensluiters qua woningwaarde bevinden zich in Oost-Groningen en Zuid-Limburg.

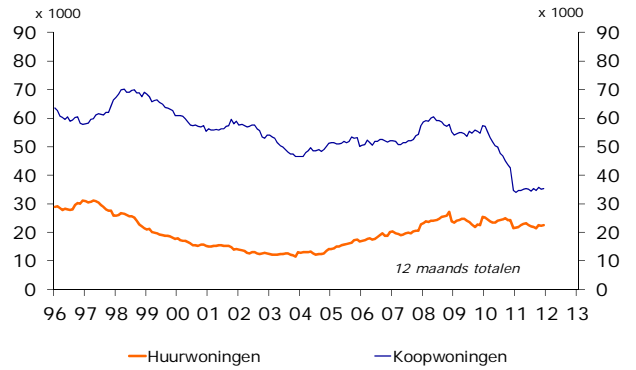
Grafieken

Verstreckte vergunningen voor nieuwbouw



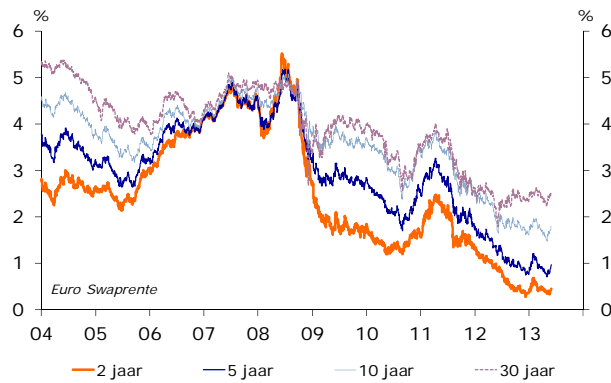
Bron: CBS

Bouwproductie



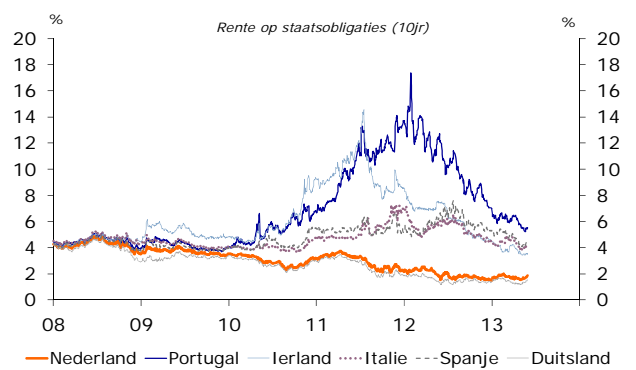
Bron: CBS

Swaprente



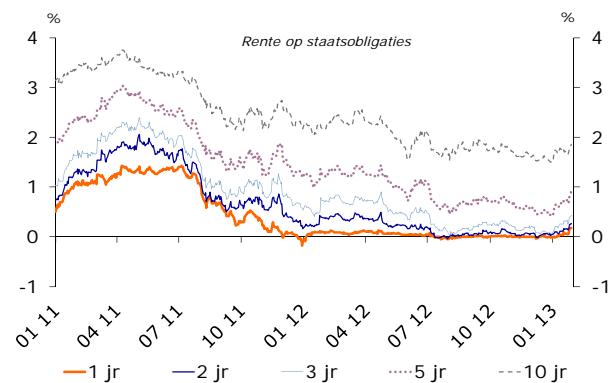
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: verschillende landen



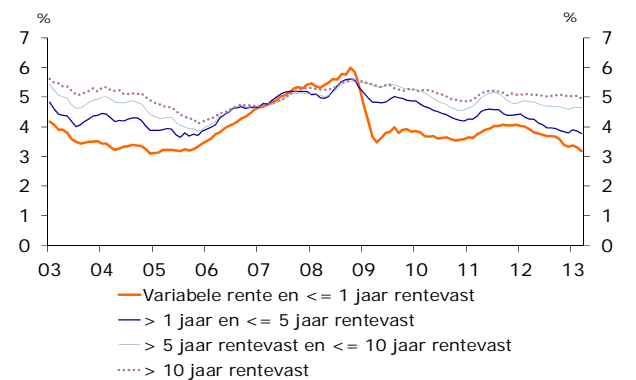
Bron: Reuters EcoWin

Kapitaalmarkt: Nederland naar looptijd



Bron: Reuters EcoWin

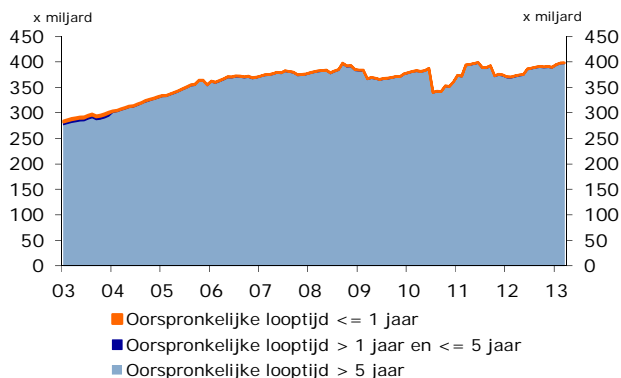
Hypotheekrente nieuwe contracten naar looptijd



Bron: DNB

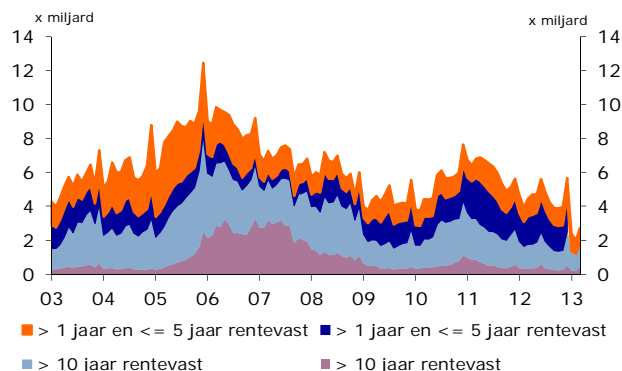
Grafieken

Volume bestaande hypotheeklen naar looptijd



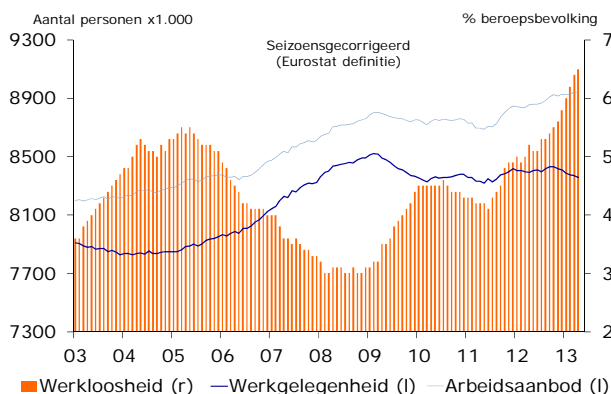
Bron: DNB

Volume nieuwe hypotheeklen naar looptijd



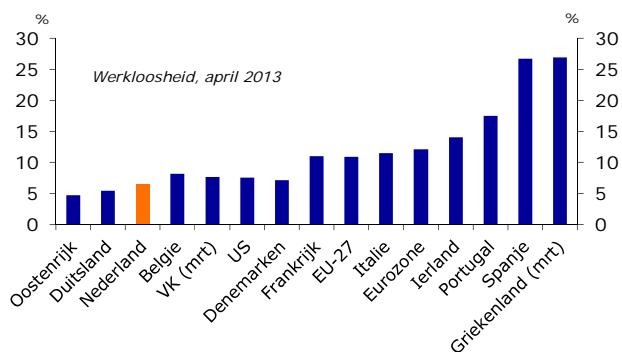
Bron: DNB

Nederlandse werkloosheid



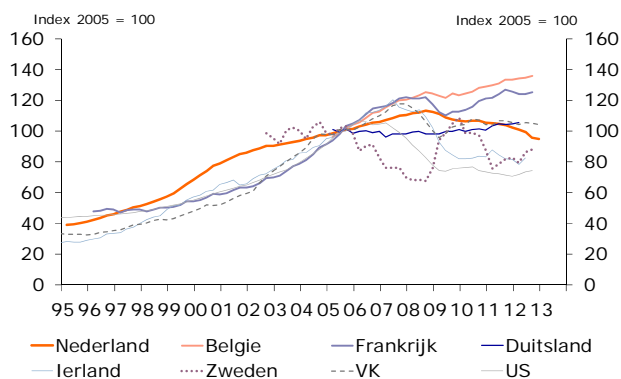
Bron: CBS

Internationale vergelijking werkloosheid



Bron: Eurostat

Internationale prijsontwikkeling



Bron: Reuters EcoWin

Economische verwachtingen

jaar op jaar mutatie in %	'12	'13	'14
Bruto binnenlands product	-1,0	-1	0
Particuliere consumptie	-1,4	-1½	-1¼
Overheidsbestedingen	-0,2	-1½	-¾
Private investeringen	-5,3	-8¼	1
Uitvoer goederen en diensten	3,3	2½	3½
Invoer goederen en diensten	3,1	-½	3
Consumentenprijzen	2,8	2¼	1
Werkloosheid (%)	5,3	6¾	7½
Begrotingssaldo (% BBP)	-4,0	-3¾	-3
Staatsschuld (% BBP)	71,2	75½	78
Saldo lopende rekening (% BBP)	9,6	10½	8½

Bron: CBS en Rabobank

Kerngegevens

Woningprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2010	2011	2012	2013Q1
NVM (mediane woningprijs)	3,2	-1,9	-7,5	-5,5
Kadaster (gemiddelde prijs)	0,5	0,2	-5,6	-9,6
CBS-index	-2,0	-2,4	-6,3	-8,3
Calcasa Wox	-0,3	-0,2	-4,7	-

Markt van bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)

	2010	2011	2012	2013Q1
Verkochte woningen	126.127	120.739	117.261	23.090
Onvrijwillige verkopen	2.086	2.811	2.488	517

Verleende bouwvergunningen (CBS)

	2010	2011	2012	2013Q1
Totaal	61.028	55.804	37.370	-
Koopwoningen	41.631	38.123	21.886	-
Huurwoningen	19.397	17.681	15.484	-

Rente (DNB)

	2010	2011	2012	2013Q1
<i>Lopende hypotheke</i>	4,76	4,77	4,71	4,63
looptijd <=1 jaar	4,12	4,44	4,32	4,23
looptijd >1 en <=5 jaar	4,22	4,32	4,29	4,00
looptijd > 5 jaar	4,76	4,77	4,71	4,63
<i>Nieuwe hypotheke</i>	4,52	4,55	4,27	4,04
looptijd <=1 jaar	3,65	3,91	3,72	3,28
looptijd >1 en <=5 jaar	4,49	4,44	4,06	3,84
looptijd > 5 jaar	4,86	4,92	4,73	4,65

Economische kerngegevens (juni 2013)

	2010	2011	2012	2013 ^a
BBP (volumegroei, %)	1,7	1,1	-1,0 ^a	-1
Inflatie (%)	1,3	2,3	2,25	1
Werkloosheid (%)	3,7	4,4	5,3 ^a	6¾

Colofon

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van het Rabobank Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Deze omvatten onder andere Reuters EcoWin, Kadaster, NVM, DNB, CPB en CBS. Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Rabobank Nederland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten. Het betreft algemene informatie die aan veranderingen onderhevig is.

Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Rabobank en alle andere aanbieders van informatie uit deze brochure en op de websites waarnaar deze verwijst, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt.

Gehele of gedeeltelijke overname is uitsluitend toegestaan met bronvermelding. De afnemer van de informatie is verantwoordelijk voor de keuze en elk gebruik van de informatie. De afnemer is verplicht aanwijzingen van de Rabobank over het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek is ook te vinden op internet: www.rabobank.com/economie

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162666, of mailen naar 'economie@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:
Paul de Vries, Frits Oevering en Danijela Piljic

Redactie:
Enrico Versteegh

Eindredactie:
Hans Stegeman, hoofd Nationaal Onderzoek, Kennis en Economisch Onderzoek

Graphics:
Selma Heijnekamp

Productiecoördinatie:
Christel Frentz

© 2013 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

KEO op internet

www.rabobank.com/economie

Postadres

Rabobank Nederland,
KEO (UC.T.04.11)
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland
Croeselaan 18
3521 CB Utrecht



Rabobank